



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-09-03
Ärende 12**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Mats Åhlander
Telefon: 08-508 371 25

Reviderat genomförandebeslut gällande nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano, stadsdelen Norra Djurgården.

VD:s förslag till beslut

- A. Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige besluta följande.
 - 1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.
- B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.
 - 1. Genomförandet av nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.
 - 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 augusti 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder byggs i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av Svenska Bostäder.

Svenska bostäders projekt omfattar 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler till en kostnad om 2 395 mnkr inkl. moms. Det är en ökning av projektkontaden jämfört tidigare genomförandebeslut som var på 2 130 mnkr inkl. moms. Ökningen beror främst på högre projekteringskostnader, mer omfattande mark- och grundläggningsarbeten, dyrare stomentreprenad samt på att arbeten som utförs av Akademiska hus enligt samarbetsavtal också blivit dyrare än tidigare beräknat. Det föreligger i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inget nedskrivningsbehov för projektet.

Styrelsen föreslås besluta att fullfölja genomförandet avseende nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr.

Då avvikelserna jämfört med tidigare beslut överstiger 15 procent av investeringens nuvärde förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige, i enlighet med stadens regler om ekonomisk förvaltning. Se utförligare information i bilaga 2.

Bakgrund och beskrivning av projekt Campus Albano

Historik

Inriktningsbeslut för Campus Albano togs av kommunfullmäktige den 28 januari 2013, genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige den 7 september 2015 och beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mnkr, togs av Svenska Bostäders styrelse den 8 februari 2018 och i koncernstyrelsen den 19 mars 2018.

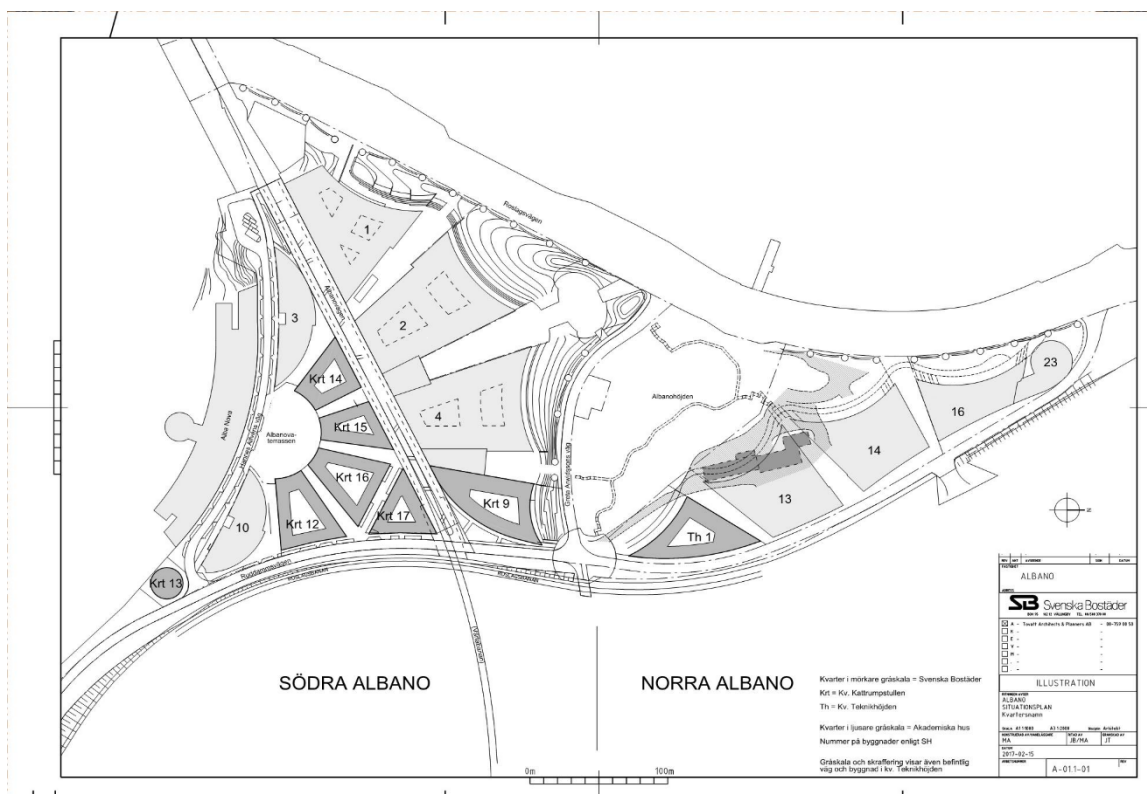
Projektet

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder byggs i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Inom området ägs marken numera av Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Kungliga Djurgårdsförvaltningen och Trafikverket.

Området avgränsas av Roslagsvägen i väster och Roslagsbanan i öster. Genom området går Greta Arwidssons väg och Värtabanans godsjärnväg. Värtabanan inom Albano-området är numera intunnad. Marken innefattade tidigare småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, lagerverksamhet och parkeringsytor.

Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret arbetade en längre tid med att ta fram en ny detaljplan för Albano. Planen vann laga kraft i april 2015.

Planen omfattar ca 100 000 kvm universitetslokaler och ca 50 000 kvm student- och forskarbostäder. Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av Svenska Bostäder. Omfattande markbyten och markförvärv har genomförts mellan de tidigare markägarna i Albano. Idag är bostäderna uppdelade över åtta olika fastigheter, alla i Svenska Bostäders ägo.



Situationsplan över Campus Albano. De mörkgråa kvarteren är Svenska Bostäders flerbostadshus med student- och forskarbostäder.

Lägenhetsfördelning

Projektet består av åtta kvarter med nuvarande lägenhetsfördelning:

Antal rum och kök	Yta	Antal
Korridorsrum	14-20 kvm	86
1 rok	18-40 kvm	783
2 rok	35-65 kvm	112
3 rok	50-82 kvm	26
4 rok	82 kvm	15
Summa		1 022

Antal lokaler	Totalt 1 710 kvm	17
---------------	------------------	----

Ärendet

Svenska Bostäder beräknar slutkostnaden för de 1 022 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Campus Albano till omkring 2 395 mnkr vilket är högre än tidigare styrelsebeslut. Därför behöver tidigare beslut revideras i Svenska Bostäders styrelse.

Då avvikelserna av investeringens nuvärde, jämfört med tidigare genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2015-09-07, överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett nytt beslut i kommunfullmäktige.

Orsaker till kostnadsökningarna förtydligas i ekonomiavsnittet nedan.

Genomförande

Projektet bedrivs på Construction Management. Construction Management (CM) är ett internationellt uttryck för att planera, leda och styra projekt som genomförs på delad entreprenad. Detta innebär att en organisation sköter projektering- och projektledning, upphandlingar, tidstyrning och samordning av alla delentreprenader som har handlats upp. Byggprojektet har delats upp i delentreprenader utifrån marknadsläge och lämplig omfattning.

Tydliga gränsdragningar mellan staden, Akademiska Hus och Svenska Bostäder har upprättats. Svenska Bostäders köp av mark från staden och Akademiska Hus har genomförts och det återstår endast en ekonomiskjustering utifrån faktiskt byggd BTA.

Samtliga kvarter bortsett från Kattrumpstullen 13 är färdigprojekterade, mark- och grundläggningsarbetena är färdigställda och endast ett fåtal mindre delentreprenader kvarstår att upphandla. Vidare färdigställdes den första stommen i februari 2020 och i detta kvarter har kostnader identifierats som kan komma att uppstå även i övriga kvarter. Det finns en viss osäkerhet kring byggnationen av Kattrumpstullen 13, se rubriken *Riskbedömning* nedan.

Tidplan

Projektet fortskrider i enlighet med tidplanen och formell byggstart har skett för samtliga 1 022 lägenheter. Detaljprojektering av Kattrumpstullen 13 har tillfälligt bromsats pga pågående diskussion med Trafikverket om genomförandet. I övriga kvarter pågår produktion.

Kvarteren färdigställs och överlämnas etappvis. Första inflyttning beräknas ske i september 2021 och det sista huset står inflyttningsklart hösten 2023.

Ekonomi

Slutkostnadsprognosen är 2 395 mnkr, jämfört med 2 130 mnkr i tidigare investeringsbeslut. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov för projektet.

Orsakerna till kostnadsökningarna kan sammanfattas i följande punkter:

- Tidsförskjutning och ökade projekteringskostnader vid omprojektering, uppdaterade tekniska regler och ändrade lägenhetstyper.
- Förskjutning av tidplan på grund av att tillstånd från Trafikverket och Region Stockholm, för byggnation nära järnväg och tunnlar, tagit längre tid än beräknat.
- Mer omfattande mark- och grundläggningsarbeten till följd av komplicerade markförhållanden, grundvattennivåer och vibrationer från spårtrafik.
- Ökade kostnader för gemensamma arbeten inom Campus Albano som utförs av Akademiska hus enligt samarbetsavtal.
- Ökade taxor för anslutningsavgifter.
- Ökade kostnader för stommarbete pga nya planlösningar och krav i detaljplan.
- Kostnadsutveckling på grund av både tidsförskjutning och högkonjunktur.

Sammantaget värderas ovanstående punkter till ca 265 mnkr. Se utförligare information i bilaga 1, Förändringar i slutkostnadsprognos, och bilaga 2, Värderingskalkyl.

Mål och syfte

Allmänt: Målet med projektet är att skapa student- och forskarlägenheter i nära samarbete med Akademiska Hus. Svenska Bostäder har även ett uttalat uppdrag från ägaren att sörja för produktion av studentbostäder.

Specifika projektmål: Att investeringen vid slutredovisning ligger inom, i bilaga 2, angiven känslighetsanalys. Kundnöjdhet bättre än målvärde för produktionsindex vid enkät sex månader efter inflyttning.

Uppföljning och rapportering

Projektet utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning samt kundnöjdhet genom en enkät till hyresgästerna ca sex månader efter inflyttning. Under projektets fortsatta genomförande sker månatliga prognosavstämningar. Dessa redovisas tertialvis till styrelse och ägare.

Riskbedömning

Risker som har identifierats:

- Ett fåtal mindre upphandlingar av delentreprenader kvarstår vilket kan resultera i högre kostnader än kalkylerat.

- Pågående stora och resurskrävande entreprenader som spänner över lång tid kan innebära tidsförskjutningar och/eller att oförutsägbara händelser uppstår.
- En långdragen pandemi (covid-19) kan riskera tidsförseningar och ekonomiska konsekvenser.
- Kvarteret Kattrumpstullen 13 ligger inom skyddszonen för en av Trafikverkets anläggningar och är ej färdigprojekterad. Kostnaden att bygga och intäkterna för Krt13 ingår i ärendet. Om huset utgår ur projektet belastas projektet med en del förgävesprojektering. En överslagsberäkning visar på en minskad investering med 109 mnkr och ett minskat övervärde med 48 mnkr. Dessa beräkningar påverkas naturligtvis av i vilket skede projekteringen avbryts.
- Gemensamma arbeten och finplanering inom Campus Albano som utförs av Akademiska hus enligt samarbetsavtal.

Riskhantering och riskminimering:

- Fortsatt bearbetning av marknaden, aktörer och entreprenörer för att säkerställa rätt anbud i återstående upphandlingar.
- Täta avstämningar och uppföljning mot budget.
- God samordning mellan entreprenörer.
- Följa Svenska Bostäders riktlinjer och förhållningssätt kring Covid-19 i entreprenader.
- Detaljkalkylera Kattrumpstullen 13 när detta kvarter är färdigprojekterad.

Organisation och ansvarsfördelning

CM-organisationen omfattas av ca 15 tjänster och utöver dessa genomförs projektet av personal inom Svenska Bostäders egna organisation. Svenska Bostäder har en projektledare på heltid, två installationsledare på deltid och en strategisk upphandlare bevakar att förfarandet följer LOU. En avdelningsekonom är delaktig i prognos- och uppföljningsarbetet.

Bilagor

1. Förändringar i slutkostnadsprognos (**sekretess**)
2. Ekonomiska förutsättningar, Värderingskalkyl (**sekretess**)